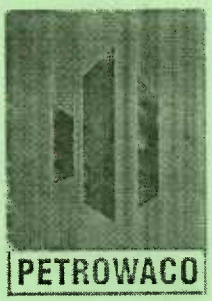
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ




# ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN

## NĂM 2013

Hà Nội, tháng 5 - 2013

# DANH MỤC TÀI LIỆU
## ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2013
## CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

| | |
|---|---|
| 1 | Nội dung chương trình Đại hội. |
| 2 | Quy chế tổ chức Đại hội. |
| 3 | Báo cáo công tác quản lý điều hành, kết quả hoạt động SXKD năm 2012. Xây dựng kế hoạch SXKD năm 2013. |
| 4 | Báo cáo hoạt động của HĐQT |
| 5 | Báo cáo của Ban Kiểm soát. |
| 6 | Tờ trình số 12/TTr-HĐQT ngày 18 /04/2013 của HĐQT V/v thông qua báo cáo tài chính đã kiểm toán, phương án phân phối lợi nhuận năm 2012 và kế hoạch chi trả cổ tức năm 2011. |
| 7 | Tờ trình số 13/TTr-HĐQT ngày 18 / 04 /2013 của HĐQT V/v phê duyệt lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2013. |
| 8 | Tờ trình số 14/TTr-HĐQT ngày 18 / 04 /2013 của HĐQT V/v thông qua quyết toán thù lao của HĐQT, Ban kiểm soát Công ty năm 2012 và phê duyệt phương án thù lao của HĐQT, Ban kiểm soát Công ty năm 2013 |
| 9 | Tờ trình số 15/TTr-HĐQT ngày 18/4/2013 của HĐQT V/v thông qua công tác nhân sự, tổ chức Đại hội cổ đông thường niên |
| 10 | Tờ trình số 16/ TTr-HĐQT ngày 18/4/2013 của HĐQT V/v cho phép tìm kiếm các đối tác có năng lực để cùng hợp tác thực hiện đầu tư xây đựng Dự án cải tạo chung cư cũ số 97 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội |

# CHƯƠNG TRÌNH
## ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2013
## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

| STT | NỘI DUNG | THỜI GIAN |
|---|---|---|
| I | **Đón khách và kiểm tra tư cách cổ đông. Đại biểu đăng ký và nhận phiếu biểu quyết.** | 8h30' |
| II | **Khai mạc đại hội** | 9h00' |
| | 1. Chào cờ, tuyên bố lý do và giới thiệu Đại biểu.<br>2. Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông.<br>3. Giới thiệu bầu Đoàn chủ tịch, thư ký. Biểu quyết và mời lên làm việc.<br>4. Đoàn Chủ tịch giới thiệu Ban kiểm phiếu. Biểu quyết mời lên làm việc<br>5. Thông qua chương trình Đại hội, hướng dẫn quy chế tổ chức Đại hội. | |
| III | **Nội dung Đại hội** | 9h30' |
| | 1. Báo cáo tình hình hoạt động SXKD năm 2012:<br>1.1 Báo cáo công tác quản lý điều hành, kết quả hoạt động SXKD năm 2012 , Xây dựng kế hoạch SXKD năm 2013.<br>1.2 Báo cáo đánh giá về công tác quản lý, điều hành năm 2012 và kế hoạch SXKD năm 2013 của Hội đồng quản trị.<br>1.3 Báo cáo tài chính 2012 (đã qua kiểm toán).<br>1.4 Báo cáo của Ban Kiểm soát.<br>*Thảo luận, biểu quyết các mục trên* | 9h30'-10h30' |
| | | |
| | 2. Thảo luận và biểu quyết thông qua một số nội dung khác :<br>2.1 Tờ trình số 12/TTr-HĐQT ngày 18 /04/2013 của HĐQT V/v thông qua báo cáo tài chính đã kiểm toán, phương án phân phối lợi nhuận năm 2012 và kế hoạch chi trả cổ tức năm 2011;<br>2.2 Tờ trình số 13/TTr-HĐQT ngày 18 / 04 /2013 của HĐQT V/v phê duyệt lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2013;<br>2.3 Tờ trình số 14/TTr-HĐQT ngày 18 / 04 /2013 của HĐQT V/v thông qua quyết toán thù lao của HĐQT, Ban kiểm soát Công ty năm 2012 và phê duyệt phương án thù lao của HĐQT, Ban kiểm soát Công ty năm 2013<br>2.4 Tờ trình số 15/TTr-HĐQT ngày 18/4/2013 của HĐQT V/v thông qua công tác nhân sự, tổ chức Đại hội cổ đông thường niên;<br>2.5 Tờ trình số 16/ TTr-HĐQT ngày 18/4/2013 của HĐQT V/v cho phép tìm kiếm các đối tác có năng lực để cùng hợp tác thực hiện đầu tư xây dựng Dự án cải tạo chung cư cũ số 97 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội | 10h30'-11h00' |
| IV | Thông qua Biên bản, Nghị quyết ĐH | 11h00'-11h15' |
| V | Bế mạc ĐH | 11h15' |

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ
**BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI**

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

# QUY CHẾ TỔ CHỨC
# ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2013
# CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

***Điều 1: Những quy định chung***

1. Quy chế tổ chức Đại hội cổ đông sử dụng cho việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2013 của Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí (gọi tắt là Công ty).
2. Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của những người tham gia Đại hội, điều kiện, thể thức tiến hành Đại hội.
3. Cổ đông và những người tham gia có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

***Điều 2: Điều kiện tham dự họp Đại hội của cổ đông***

1. Tất cả các cổ đông có tên trong danh sách cổ đông của Công ty tại ngày chốt danh sách cổ đông *(ngày 04 tháng 04 năm 2013)* đều có quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niêm năm 2013 của Công ty.
2. Cổ đông là pháp nhân tham dự họp Đại hội đồng cổ đông bởi người đại diện theo pháp luật của cổ đông pháp nhân đó hoặc bởi người được cổ đông pháp nhân đó ủy quyền dưới hình thức văn bản, ủy quyền trong trường hợp này phải được ký bởi người đại diện theo pháp luật của cổ đông pháp nhân.
3. Cổ đông có tên trong danh sách theo quy định tại khoản 1 điều này nếu không có điều kiện dự họp có quyền ủy quyền cho người khác tham dự Đại hội.

***Điều 3: Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông tham dự họp Đại hội cổ đông***

1. Quyền của các cổ đông đủ điều kiện khi tham dự Đại hội

- Được biểu quyết tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông theo quy định của điều lệ.
- Được uỷ quyền bằng văn bản cho người đại diện thay mặt mình tham dự và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông. Không được ủy quyền cho người thứ ba.
- Quyền được cung cấp thông tin về Đại hội, cổ đông có quyền được nhận tất cả các thông tin, tài liệu về tất cả các nội dung trong chương trình họp Đại hội đồng cổ đông.
- Quyền được thảo luận các vấn đề trong nội dung Đại hội, trường hợp không đủ thời gian thảo luận, cổ đông có quyền đóng góp ý kiến bằng văn bản và gửi lên Ban thư ký Đại hội.
- Cổ đông đến Đại hội muộn có quyền đăng ký ngay, sau đó có quyền tham gia và biểu quyết ngay tại Đại hội, nhưng Chủ toạ không có trách nhiệm dừng Đại hội để cho họ đăng ký và hiệu lực của các đợt biểu quyết đã tiến hành sẽ không bị ảnh hưởng.

- Trong thời gian diễn ra Đại hội cổ đông, các cổ đông phải tuân thủ theo sự hướng dẫn của Đoàn chủ tịch, ứng xử văn minh, lịch sự, không gây mất trật tự.

2. Nghĩa vụ của các cổ đông phổ thông khi tham dự Đại hội:

- Mỗi cổ đông, đại diện cổ đông khi tới tham dự họp Đại hội cổ đông phải mang theo Chứng minh thư nhân dân hoặc Hộ chiếu, Giấy mời họp, Giấy ủy quyền *(trong trường hợp đại diện cho cổ đông)* và nộp cho Ban kiểm tra tư cách cổ đông để kiểm tra tư cách cổ đông và hoàn thành các thủ tục đăng ký tham dự Đại hội với Ban tổ chức. Cổ đông hoàn thành các thủ tục đăng ký tham dự Đại hội sẽ được phát tài liệu cuộc họp; Phiếu biểu quyết, Phiếu đóng góp ý kiến.
- Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền tham dự họp Đại hội phải chấp hành nghiêm chỉnh quy chế làm việc của Đại hội cổ đông. Cổ đông vi phạm quy chế này thì tùy theo mức độ vi phạm cụ thể Đoàn chủ tịch sẽ xem xét và có hình thức xử lý theo điểm b, khoản 7, điều 103 Luật doanh nghiệp.
- Đại biểu tham dự Đại hội không hút thuốc lá, không nói chuyện riêng, không nói chuyện điện thoại trong hội trường. Khi Đại hội đang diễn ra, điện thoại di động phải tắt hoặc chuyển chế độ rung, khi có việc cần thiết ra ngoài phải trật tự, không được làm ảnh hưởng đến đại biểu khác và ảnh hưởng đến không khí chung của Đại hội, tôn trọng kết quả làm việc của Đại hội.

***Điều 4: Quyền và nghĩa vụ của Đoàn chủ tịch***

1. Đoàn chủ tịch gồm 03 người do Chủ tịch Hội đồng quản trị là Chủ toạ, được Đại hội thông qua bằng hình thức giơ phiếu biểu quyết.
2. Nhiệm vụ của Đoàn chủ tịch:

- Điều hành Đại hội theo chương trình và quy chế tổ chức Đại hội đã được Đại hội thông qua.
- Hướng dẫn các đại biểu và Đại hội thảo luận.
- Trình dự thảo, kết luận những vấn đề cần thiết để Đại hội biểu quyết.
- Trả lời những vấn đề do đại biểu và Đại hội yêu cầu.
- Quyết định của Đoàn chủ tịch về vấn đề trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội cổ đông sẽ mang tính phán quyết cao.

3. Đoàn chủ tịch làm việc theo nguyên tắc tập trung dân chủ, quyết định theo đa số, tiến hành Đại hội cổ đông một cách hợp lệ, có trật tự và phản ánh được mong muốn của đa số cổ đông, đại diện cổ đông tham dự.

*Điều 5: Quyền nghĩa vụ của Ban thư ký*

1. Ban thư ký đại hội gồm 2 người được Đại hội thông qua bằng hình thức giơ phiếu biểu quyết.
2. Ban thư ký chịu trách nhiệm trước Đoàn chủ tịch và Đại hội đồng cổ đông về nhiệm vụ của mình, cụ thể:

- Ghi chép đầy đủ, trung thực các nội dung của Đại hội.
- Giúp đoàn chủ tịch kiểm tra tư cách cổ đông và đại diện của cổ đông dự họp *(khi cần thiết)*.
- Hỗ trợ Đoàn chủ tịch công bố dự thảo các văn bản, kết luận, Nghị quyết của Đại hội và thông báo của Đoàn chủ tịch gửi đến các cổ đông khi được yêu cầu.

- Tiếp nhận phiếu đăng ký phát biểu ý kiến của cổ đông, đại diện của cổ đông.
- Tiếp nhận điện mừng, thư, các tài liệu có liên quan đến Đại hội.

***Điều 6: Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm tra tư cách cổ đông dự Đại hội***

1. Ban kiểm tra tư cách cổ đông của Đại hội gồm 04 người do Hội đồng quản trị đề cử, lựa chọn và ra quyết định thành lập.
2. Ban kiểm tra tư cách cổ đông nhận giấy tờ cổ đông đến họp; phát các tài liệu và Phiếu biểu quyết cho cổ đông.
3. Ban kiểm tra tư cách cổ đông lập biên bản kiểm tra tư cách cổ đông và báo cáo trước Đại hội kết quả kiểm tra tư cách cổ đông.

***Điều 7: Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm phiếu***

1. Ban kiểm phiếu gồm 03 người do Đoàn chủ tịch giới thiệu và được Đại hội thông qua bằng hình thức giơ phiếu biểu quyết.
2. Ban kiểm phiếu chịu trách nhiệm trước Đoàn chủ tịch và Đại hội cổ đông về nhiệm vụ của mình, cụ thể:

- Kiểm tra, giám sát việc biểu quyết bằng phiếu biểu quyết của các cổ đông, đại diện cổ đông.
- Xác định kết quả biểu quyết của cổ đông về các vấn đề thông qua tại Đại hội.
- Nhanh chóng thông báo cho Ban thư ký kết quả biểu quyết.

***Điều 8: Điều kiện tiến hành họp Đại hội***

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện ít nhất 65% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

***Điều 9: Phát biểu ý kiến trong cuộc họp Đại hội***

Cổ đông khi phát biểu hoặc tranh luận thì giơ phiếu biểu quyết, chỉ khi được Đoàn chủ tịch nhất trí mới được phát biểu. Mỗi cổ đông phát biểu không quá 05 phút, nội dung cần ngắn gọn tránh trùng lặp. Trường hợp không đủ thời gian cho cổ đông thảo luận hoặc phát biểu, cổ đông đóng góp ý kiến bằng văn bản và gửi lên Ban thư ký Đại hội. Khi cổ đông phát biểu, trừ Chủ tịch đoàn các cổ đông khác hoặc người khác tham gia Đại hội không có quyền ngắt lời phát biểu của cổ đông.

***Điều 10: Biểu quyết thông qua các vấn đề tại Đại hội***

1. Quyền biểu quyết

Các cổ đông hoặc đại diện ủy quyền của cổ đông có quyền tham dự họp Đại hội cổ đông đều có quyền biểu quyết các vấn đề thuộc nội dung biểu quyết của Đại hội, mỗi cổ phiếu thuộc quyền sở hữu tương ứng với một quyền biểu quyết tại Đại hội

2. Phiếu biểu quyết:

Do Ban tổ chức phát cho mỗi đại biểu đủ điều kiện tham dự đại hội, trong đó có số cổ phần được quyền biểu quyết và có đóng dấu treo của PETROWACO.

3. Biểu quyết:

Đại biểu biểu quyết các vấn đề trong chương trình Đại hội bằng hình thức giơ phiếu biểu quyết. Mỗi nội dung biểu quyết lựa chọn một trong các quyết định: đồng ý hoặc không đồng ý hoặc ý kiến khác lần lượt theo sự hướng dẫn của người điều hành.

Cổ đông đến dự Đại hội đồng cổ đông muộn có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết ngay tại đại hội. Chủ toạ không có trách nhiệm dừng đại hội để cho cổ đông đến muộn đăng ký và hiệu lực của các đợt biểu quyết đã tiến hành trước khi cổ đông đến muộn tham dự sẽ không bị ảnh hưởng.

Ban kiểm phiếu có trách nhiệm ghi chép số lượng cổ phần được biểu quyết của các đại biểu cho từng lựa chọn đối với mỗi nội dung.

Các nội dung được thông qua khi được cổ đông đại diện cho 65% cổ phần có quyền biểu quyết tham dự họp trở lên đồng ý.

***Điều 11: Biên bản cuộc họp Đại hội cổ đông***

Tất cả các nội dung tại cuộc họp Đại hội cổ đông phải được Ban thư ký Đại hội ghi vào Biên bản đại hội. Biên bản đại hội phải được đọc và thông qua trước khi bế mạc đại hội và được lưu giữ tại Công ty. Ban thư ký đại hội và Chủ tịch đoàn có nghĩa vụ chịu trách nhiệm về tính chính xác và đầy đủ của Biên bản đại hội.

***Điều 12: Trường hợp tổ chức họp Đại hội cổ đông không thành***

1. Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại Điều 8 của Quy chế này thì việc triệu tập cuộc họp lần thứ hai phải được tiến hành trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày dự kiến tiến hành cuộc họp lần thứ nhất.
2. Cuộc họp của Đại hội đồng cổ đông lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông, đại diện cổ đông dự họp ít nhất 51% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết theo điều lệ công ty quy định.
3. Trường hợp cuộc họp lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành theo quy định trên của Điều này thì được triệu tập họp lần thứ ba trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày cuộc họp lần thứ hai dự kiến tiến hành. Trong trường hợp này, cuộc họp được tiến hành không phụ thuộc vào số cổ đông tới dự họp.

***Điều 13: Điều khoản thi hành***

Trên đây là Quy chế tổ chức của Đại hội cổ đông thường niên năm 2013 của Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí. Quy chế này gồm 04 trang 13 Điều. Quy chế này có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội cổ đông Công ty biểu quyết thông qua.

Kính trình Đại hội cổ đông Công ty xem xét thông qua để việc tổ chức Đại hội cổ đông được thực hiện thành công tốt đẹp và tuân thủ theo các quy định của pháp luật của Nhà nước, Điều lệ của Công ty.

BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

***

# BÁO CÁO

## TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG SXKD CỦA CÔNG TY NĂM 2012

## XÂY DỰNG KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2013

Hà Nội, tháng 04 năm 2013

# PHẦN 1

## TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2012

I. ĐÁNH GIÁ TỔNG QUAN.

**1. Kinh tế Việt Nam và thị trường bất động sản trong năm 2012.**

Trong năm 2012, Chính phủ tiếp tục thông điệp mạnh mẽ ổn định kinh tế vĩ mô, kéo lạm phát xuống từ 8-9% và thực hiện tái cấu trúc nền kinh tế , tuy nhiên nền kinh tế Việt Nam vẫn còn nhiều các tín hiệu xấu: nguồn vốn đầu tư sụt giảm, giảm thương mại, FDI và các dòng tiền đầu tư gián tiếp cũng giảm nhiều.

Thị trường tài chính phát triển thiếu hiệu quả cũng dẫn đến những rủi ro về thanh khoản và nợ xấu khiến hiệu lực chính sách tiền tệ suy giảm và chỉ mang tính ngắn hạn.

Tình hình kinh tế-xã hội trong năm qua đã tăng trưởng chậm lại so với nhiều năm. Theo đó, có hai lần điều chỉnh chỉ tiêu tăng trưởng từ 6,5% xuống 5,5%, dự báo cả năm chỉ đạt khoảng 5,2%. Cùng với đó, sản xuất nông nghiệp tăng trưởng chậm, chỉ số công nghiệp chỉ tăng 4,8% (bằng ½ so với các năm trước), chỉ số tồn kho trên 20%.

Trong bối cảnh đó, thị trường bất động sản Việt Nam vốn đang rơi vào suy thoái tiếp tục đón nhận những khó khăn và thách thức do niềm tin vào thị trường bị giảm sút, tâm lý người dân vẫn nhìn nhận giá bất động sản vẫn còn cao và mang tính giá ảo do đó cho rằng thị trường tiếp tục giảm sâu hơn nữa mới hợp lý.

Giá bất động sản vẫn còn cao so với mặt bằng thu nhập của người dân cũng như mức độ phát triển của nền kinh tế nhất là tại các quận trung tâm Hà Nội . Nguyên nhân là do trong nhiều năm qua, tình trạng đầu cơ, đầu tư theo phong trào, hiệu ứng dây chuyền... đã khiến giá nhà đất bị đẩy lên cao và không thể duy trì được nữa. Trong khi đó, kinh tế vĩ mô thì vẫn tiếp tục suy giảm đà tăng khiến đại bộ phận người lao động tại các đô thị như Hà Nội, Tp.HCM không có khả năng mua nhà để ở.

Lượng hàng tồn kho trong bất động sản là rất lớn do nguồn cầu sụt giảm mạnh trong hơn một năm nay, trong khi nguồn cung mới thì lại tăng cao. Những con số thống kê về hàng tồn mới nhất chỉ dựa vào thống kê tương đối từ các công ty tư vấn BĐS nước ngoài, dựa trên số liệu từ báo cáo tài chính của các công ty niêm yết trên thị trường chứng khoán đã một phần nào cho thấy nhận định này: Theo báo cáo từ Quỹ Dragon Capital thì con số hàng tồn kho căn hộ để bán lên đến 70.000 căn ở cả Tp.HCM và HN, , CBRE Việt Nam lại đưa ra con số có phần khiêm tốn hơn. Theo đơn vị này, tính đến nay số căn hộ còn tồn tại HN khoảng 21.000 căn, và Tp.HCM khoảng 18.000 căn.

Do đó diễn biến nền kinh tế chưa có nhiều khởi sắc và xu hướng giảm giá bất động sản trong năm 2012 là tất yếu, thị trường bất động sản tiếp tục gặp khó khăn bởi những yếu tố khách quan lẫn chủ quan của nền kinh tế.

**2. Đánh giá tổng quát về hoạt động SXKD của Công ty.**

**a. Những kết quả đạt được.**

Trong năm 2012,tình hình suy thoái của nền kinh tế và những khó khăn về vốn đầu tư đã tác động mạnh mẽ lên hoạt động của ngành kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, nhờ việc tập trung mọi nguồn lực nội tại kết hợp với các chính sách linh động trong công tác triển khai đầu tư, kinh doanh bất động sản và linh hoạt trong huy động vốn, Công ty Cổ phần bất động sản Dầu khí đã phần nào khắc phục được những khó khăn của thị trường và cơ bản đảm bảo về hiệu quả và năng lực kinh doanh của Công ty so với kế hoạch đã đề ra. Ngoài ra Công ty còn đảm bảo được quyền lợi của người lao động cũng như các cổ đông, nhận định này được thể hiện rõ nét tại các chỉ số về lợi nhuận và cổ tức của công ty năm 2012.

Bộ máy quản lý và điều hành của Công ty tuy có sự biến động về Ban lãnh đạo tuy nhiên vẫn duy duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo sát chiến lược hoạt động và kế hoạch đã đề ra.

**b. Những tồn tại, khó khăn và hạn chế.**

Việc triển khai công tác chuẩn bị đầu tư ở một số dự án lớn gặp nhiều khó khăn về cơ chế chính sách vĩ mô của Nhà nước như:

- Chính sách về đất đai, bồi thường, hỗ trợ GPMB, các thủ tục chuẩn bị đầu tư...vẫn còn rườm rà và chưa cụ thể gây ảnh hưởng đến công tác đầu tư các dự án.

- Chính sách cải tạo chung cư cũ còn nhiều bất cập, với đặc điểm của Công ty là thực hiện Dự án từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư nên các chính sách này ảnh hưởng trực tiếp làm vướng mắc và gây kéo dài tiến độ chuẩn bị đầu tư các dự án của Công ty.

Trong hoàn cảnh những dự án lớn mà Công ty đang thực hiện như dự án 97 Láng Hạ, 59-63 Huỳnh Thúc Kháng vẫn chưa đủ điều kiện để huy động nguồn vốn hợp pháp từ khách hàng cộng với một khó khăn rất lớn đó là nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty còn thiếu, điều này gây cản trở rất nhiều đến việc triển khai đầu tư của Công ty.

Diễn biến phức tạp của thị trường tài chính như các chính sách thặt chặt tín dụng, đặc biệt là nguồn tín dụng cho hoạt động bất động sản đã ảnh hưởng nặng nề đến khả năng đầu tư, kinh doanh của các doanh nghiệp bất động sản. Việc tiếp cận nguồn vốn khó khăn, thị trường bất động sản sụt giảm làm cho khả năng thanh khoản thấp dẫn đến một loạt các dự án phải giảm giá bán, thậm chí mức giảm lên đến trên 30% làm cho hoạt động của ngành bất động sản suy giảm và đình trệ, do vậy cũng ảnh hưởng đến công tác triển khai kế hoạch SXKD của Công ty.

Năm 2012 cũng đánh dấu sự thay đổi ban lãnh đạo của Công ty khi các cổ đông lớn của Công ty có sự thay đổi về người đại diện vốn, thay đổi vị trí Tổng Giám đốc của Công ty, dẫn đến công tác điều hành có sự gián đoạn, không liền mạch.

Ngoài ra, một phần đội ngũ cán bộ của Công ty khá trẻ, có lòng nhiệt tình và hăng say với công việc nhưng kinh nghiệm thực tế về nhiều mặt trong công tác đầu tư vẫn còn hạn chế.

**3. Tình hình triển khai các dự án đầu tư của Công ty.**

**3.1. Các dự án thực hiện đầu tư:**

***a. Dự án 97 Láng Hạ:***

* Công tác chuẩn bị đầu tư:

- Công ty đã hoàn thành thủ tục thu hồi và giao đất theo quy định.

- UBND quận Đống Đa đã phê duyệt kế hoạch triển khai GPMB và thành lập hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tổ công tác giúp việc hội đồng. Hội đồng bồi thường hỗ trợ, tái định cư đã tổ chức họp để triển khai công tác GPMB tại dự án.

- Nghiên cứu điều chỉnh mặt bằng thiết kế phục vụ công tác GPMB; Đo vẽ, khảo sát hiện trạng được thêm 16 hộ dân, tổng số hộ dân đã tiến hành đo vẽ khảo sát là 36/66 hộ dân.

* Công tác giải phóng mặt bằng:

- Trong năm 2012, Công ty đã tổ chức nhiều cuộc họp với chính quyền các cấp và các hộ dân để thống nhất phương án và nhận bàn giao mặt bằng. Tính đến hết năm 2012, đã có 36/66 hộ dân bàn giao mặt bằng cho Dự án.

- Công ty đã thu xếp nguồn vốn để chi trả tiền tạm cư lần 2 cho 16 hộ đã bàn giao nhà từ năm 2009 và các hộ dân bàn giao nhà trong năm 2012.

- Đối với các đơn vị của tập đoàn Dầu khí: Công ty đã làm việc với các đơn vị về vấn đề thanh toán tiền tạm cư, đồng thời đang nghiên cứu xây dựng phương án tạm cư cho các đơn vị sau khi có quyết định thu hồi đất.

***b. Dự án 59-63 Huỳnh Thúc Kháng:***

* Công tác chuẩn bị đầu tư:

- Dự án đã có quyết định được miễn giảm tiền sử dụng đất và đã hoàn thành thủ tục thu hồi và giao đất theo quy định.

* Công tác giải phóng mặt bằng:

- Công ty đã tổ chức nhiều cuộc họp với các hộ dân và chính quyền địa phương, phối hợp với UBND Quận Đống Đa, tuy nhiên gặp nhiều khó khăn do người dân chưa cử đại diện để thành lập Hội đồng GPMB và tổ công tác cho Dự án, hiện tại Công ty đã hoàn thành GPMB cho 8/60 hộ dân và đã thanh toán tiền tạm cư đợt 2 cho các hộ dân trên.

***c. Dự án C1 Thành Công (dự án liên doanh):***

- Trong năm 2012, Công ty đã phối hợp với liên doanh tích cực làm việc với các cấp chính quyền giải quyết các khó khăn, tồn tại của Dự án, đến đầu tháng 10/2012 dự án đã thi công trở lại, tuy nhiên lại tiếp tục vấp phải sự phản ứng của người dân nên dự án đang tạm dừng.

- Hiện tại, Công ty đang bám sát và phối hợp với các bên liên doanh cùng các cấp chính quyền giải quyết các vướng mắc để tiếp tục thi công, thực hiện dự án.

***d. Dự án Hoà Bình (Công ty đã tham gia thành lập pháp nhân mới để triển khai dự án)***

- Dự án đã hoàn thành GPMB giai đoạn 1 với tổng diện tích là 31 ha (chiếm tỷ lệ 64,2% của giai đoạn 1).

- Công ty phối hợp chặt chẽ với pháp nhân mới và chính quyền địa phương để hoàn thành các thủ tục giải phóng mặt bằng , xin giao đất giai đoạn 1 và điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL1/500, khởi công giai đoạn 1 của Dự án.

***e. Dự án Tân Thành:***

* Công tác đầu tư:

- Hoàn tất công tác thi công xây dựng hạng mục HTKT (san nền, giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, cây xanh cách ly, hàng rào bảo vệ dự án), Dự án đã được kiểm toán và phê duyệt quyết toán vốn đầu tư theo quy định.

- Hoàn thành việc chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở lâu dài, nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ Dự án. Dự án đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

* Công tác kinh doanh:

- Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô đất chung cư với giá trị chuyển nhượng là 36,8 tỷ đồng.

- Công ty đã xây dựng giá bán và kế hoạch kinh doanh Đợt I trong Quý IV/2012, hiện đang tổ chức công tác bán hàng đợt I của Dự án.

- Triển khai công tác tiếp thị, quảng cáo kinh doanh sản phẩm đến các đơn vị trong và ngoài ngành dầu khí, nhân dân tại địa phương, thường xuyên cập nhật đánh giá thị trường để kịp thời điều chỉnh công tác kinh doanh của Dự án phù hợp với tình hình thực tế.

**3.2. Các dự án chuẩn bị đầu tư và dự án khác:**

***+ Dự án khu Công nghiệp Dầu khí Minh Hoà tại Thái Bình:***

Công ty hiện vẫn đang tiếp tục phối hợp với các cơ quan chức năng và UBND tỉnh Thái Bình về việc xin bổ sung danh mục các khu công nghiệp được phép triển khai.

***+ Dự án khu Đô thị Dầu khí tại Hoài Đức-Hà Nội:***

Dự án Khu đô thị Dầu khí tại Hoài Đức, Hà Nội là dự án có quy mô lớn, Công ty đã triển khai công tác nghiên cứu, lập quy hoạch chi tiết TL 1/2000 và trình UBND tỉnh Hà Tây cũ phê duyệt từ năm 2008 tuy nhiên do Tỉnh Hà Tây cũ được sát nhập về thủ đô Hà Nội, công tác rà soát các dự án trên địa bàn TP Hà Nội nên Dự án đã phải tạm dừng triển khai đến hết tháng 12/2011.

Trong năm 2012, Công ty đã làm việc với các Sở, Ngành của TP Hà Nội để tiếp tục nghiên cứu thực hiện Dự án. Đến nay Tập đoàn Dầu khí Việt Nam, Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội đã có văn bản đồng ý để Công ty tiếp tục triển khai nghiên cứu Dự án theo các quy định hiện hành.

**4. Công tác tài chính:**

Công ty đã nghiên cứu, xây dựng các phương án tìm kiếm nguồn vốn phục vụ công tác SXKD (Huy động vốn đối với cán bộ công nhân viên trong công ty; Xúc tiến thủ tục vay vốn tại Quỹ Đầu tư và Phát triển Hà Nội, các ngân hàng thương mại) và đã được Ngân hàng Cổ phần Quân đội chấp thuận cho vay ngắn hạn để phục vụ công tác SXKD của Công ty.

Cho đến hết năm 2012, Công ty đã tham gia góp vốn vào các Công ty khác (từ năm 2007 và năm 2008) với số tiền là 8 tỷ đồng, chi tiết như sau :

- Công ty Cổ phần Phát triển Nhân lực, Thương mại và Du lịch Viwaseen (Viwamex) : 1,5 tỷ đồng.

- Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Dầu khi – Idico Long Sơn : 4 tỷ đồng.

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dịch vụ Dầu khí (PISD) : 2,5 tỷ đồng.

**5. Công tác nhân sự và đoàn thể:**

- Công ty đã nghiên cứu và điều chỉnh lương, giảm biên chế để phù hợp với tình hình hiện nay của Công ty, số lượng cán bộ của Công ty hiện là 30 người.

- Tổng số đảng viên chi bộ hiện tại là 15 người.

- Chi bộ luôn duy trì sinh hoạt, phát hiện bồi dưỡng quần chúng và đã giới thiệu được 6 quần chúng mới tham gia các lớp học cảm tình đảng.

**6. Công tác Công đoàn, Đoàn thanh niên:**

Công đoàn Công ty đã quan tâm, chăm lo đời sống cán bộ công nhân viên, tổ chức các cuộc tham quan, nghỉ mát nhằm nâng cao đời sống văn hóa tinh thần, tạo sức mạnh đoàn kết trong Công ty.

Trong năm 2012, Công đoàn Công ty đã được bầu Ban Chấp hành mới với sự thống nhất cao để tiếp tục thực hiện các mục tiêu đoàn thể đã đề ra.

Đoàn thanh niên Công ty đã tiến hành đại hội năm 2012 và đã bầu được Ban chấp hành đoàn thanh niên nhiệm kỳ mới, bám sát tình hình SXKD của Công ty và xây dựng kế hoạch thực hiện cho thời gian tới.

II. CÁC CHỈ TIÊU CHÍNH THỂ HIỆN KẾT QUẢ SXKD NĂM 2012.

**1. Chỉ tiêu về đầu tư xây dựng cơ bản :**

*ĐVT: triệu đồng*

| TT | Chỉ tiêu chính | Thực hiện năm 2011 | Kế hoạch 2012 | Thực hiện năm 2012 | Tỷ lệ hoàn thành (%) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | % so với năm ngoái | % so với KH năm |
| 1 | Dự án Khu nhà ở Dầu khí huyện Tân Thành, Bà rịa – Vũng tàu | *58.830,0* | - | *11.685,0* | 19,86% | |
| 2 | Dự án 97 Láng Hạ | *6.200,0* | *62.533,0* | *12.035,0* | 194,11% | 19,25% |
| 3 | Dự án 59-63 Huỳnh Thúc Kháng | *1.730,0* | *8.649,0* | *2.806,5* | 162,23% | 32,45% |
| 4 | Dự án C1 – Thành Công | *1.400,0* | *18.000,0* | *378,2* | 27,01% | 2,10% |
| 5 | Dự án Khu nhà ở CC Dầu khí Hòa Bình | *1.900,0* | - | *7.920,0* | 416,84% | |
| 6 | Dự án khu đô thị dầu khí tại huyện Hoài Đức – Hà Nội | 0 | 0 | 0 | | |
| | **Tổng cộng** | **70.060,0** | **89.182,0** | **34.824,7** | **49,71%** | **39,05%** |

**2. Chỉ tiêu tài chính cơ bản :**

*ĐVT: triệu đồng*

| TT | Chỉ tiêu chính | Thực hiện năm 2011 | Kế hoạch 2012 | Thực hiện năm 2012 | Tỷ lệ hoàn thành (%) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | % so với năm ngoái | % so với KH năm |
| 1 | Tổng doanh thu | 16.821 | 75.200,0 | 34.494,9 | 205.0% | 45,86% |
| | *Doanh thu kinh doanh BĐS* | | 75.200,0 | *34.405,0* | | 45,75% |
| | *Doanh thu tài chính và doanh thu khác* | 18.190,0 | | *89,9* | 0,47% | |
| 2 | Tổng chi phí | | | 26.839,6 | | |
| | *Giá vốn hàng bán* | | | *21.790,5* | | |
| | *Chi phí quản lý* | | | *4.869,1* | | |
| | *Chi phí bán hàng* | | | 179,6 | | |
| 3 | Lợi nhuận trước thuế | 12.820,0 | 7.595,0 | 7.656,8 | 59,73% | 100,81% |
| 4 | Lợi nhuận sau thuế | 9.660,0 | 5.696,3 | 5.742,6 | 59,45% | 100,81% |

# PHẦN 2

## XÂY DỰNG KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2013

I. NHẬN ĐỊNH TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM TRONG NĂM 2013.

**1. Thị trường bất động sản Việt Nam.**

Năm 2013 được dự đoán là một năm tiếp tục khó khăn cho nền kinh tế Việt Nam với mối quan ngại về suy thoái kinh tế. Mặc dù Nhà nước có nhiều biện pháp khơi thông dòng vốn trên thị trường nhưng thực tế cho thấy tình hình tài chính vẫn đang thắt chặt, các dòng vốn trên thị trường không được lưu thông dẫn đến công tác sản xuất kinh doanh của nhiều lĩnh vực, nhiều doanh nghiệp bị đình trệ, trong đó đặc biệt là các doanh nghiệp bất động sản là lĩnh vực đầu tư đòi hỏi nguồn vốn lớn và thực hiện trong một thời gian dài.

Thị trường bất động sản Việt Nam đã trải qua năm 2012 đầy khó khăn do ảnh hưởng của suy thoái kinh tế, tình trạng giảm phát, hạn chế đầu tư trong nước, thị trường bất động sản là một thị trường bị ảnh hưởng nặng nền nhất do các yếu tố về chính sách cũng như tình hình nội tại của thị trường, đầu tư bất động sản vẫn đang được xem xét dưới góc độ một ngành kinh tế phi sản xuất, là đối tượng hạn chế mà các chính sách thắt chặt tiền tệ của chính phủ nhắm tới.

Trong năm 2013, thị trường bất động sản vẫn được nhiều chuyên gia đánh giá dưới cái nhìn bi quan do một số phân khúc bất động sản đang diễn ra tình trạng cung nhiều hơn cầu, mặt khác mặt bằng giá vẫn đang còn cao sẽ làm cho tình trạng này còn tiếp diễn.

Bên cạnh đấy, việc hội nhập với nền kinh tế thế giới ngày càng sâu rộng và các doanh nghiệp nước ngoài đầu tư vào Việt Nam cũng là thách thức tạo nên sự cạnh tranh mạnh mẽ hơn trong ngành kinh doanh, đầu tư bất động sản.

Tuy nhiên, sự sụt giảm và điều chỉnh của thị trường bất động sản cũng làm cho thị trường trở thành lành mạnh hơn do thiếu đi các yếu tố đầu cơ không dựa trên nhu cầu thực tế, vì vậy một số phân khúc bất động sản có mức thỏa dụng cao cho người mua vẫn sẽ được duy trì tốt như phân khúc nhà bình dân, quy mô nhỏ, hợp lý và vừa với túi tiền. Các doanh nghiệp bất động sản có chính sách hợp lý và phản ứng kịp thời đối với thị trường bất động sản trong thời gian này sẽ có thể đứng vững và vẫn có khả năng sinh lợi nhuận.

**2. Thực trạng của Công ty.**

***a. Điểm mạnh:***

- Đội ngũ cán bộ của Công ty phần lớn có trình độ chuyên môn cao, năng động, kinh nghiệm.

- Sự linh hoạt trong các chính sách tài chính của Công ty đã phần nào giải quyết được một số khó khăn về nguồn vốn đầu tư trong giai đoạn cuối năm 2012.

- Công ty đã thực hiện được một số kết quả quan trọng trong quá trình triển khai dự án, làm tiền đề cho việc tạo doanh thu, lợi nhuận cho năm 2013:

+ Dự án 97 Láng Hạ đã nhận được Quyết định giao đất, đã tiến hành đo vẽ, lên phương án bồi thường tái định cư, lấy ý kiến của các hộ dân và ký hợp đồng bồi thường, nhằm hoàn thành công tác GPMB. Mục tiêu là Quý III/2013 sẽ kết thúc công tác GPMB và khởi công Dự án.

+ Dự án khu nhà ở Dầu khí tại huyện Tân Thành tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã đủ các điều kiện kinh doanh sản phẩm theo quy định và hiện đang bắt đầu triển khai mở bán sản phẩm.

+ Công ty cũng đang phối hợp với pháp nhân mới thực hiện Dự án khu nhà ở cao cấp Dầu khí Hòa Bình, đã hoàn thành công tác GPMB giai đoạn 1 của dự án, là điều kiện để tổ chức triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và tiến hành huy động vốn trong năm 2013.

***b. Điểm yếu:***

- Khó khăn lớn nhất hiện nay của Công ty là nguồn vốn phục vụ việc triển khai các dự án : hiện tại Công ty đã gần như sử dụng hết vốn điều lệ để thực hiện hoạt động đầu tư dự án. Trong năm 2013, để tiếp tục thực hiện đầu tư, nguồn vốn chủ yếu mà Công ty sử dụng sẽ đến từ các nguồn vốn huy động từ các dự án đủ điều kiện kinh doanh, vốn vay các tổ chức tín dụng. Các nguồn vốn này sẽ bị ảnh hưởng trực tiếp từ khó khăn của nền kinh tế, chính sách thắt chặt tín dụng của Nhà nước đối với việc đầu tư dự án bất động sản, nguồn vốn vay sẽ rất khó tiếp cận do các chính sách tiền tệ mà chính phủ, ngân hàng nhà nước áp dụng đối với khối ngân hàng. Mặt khác vốn huy động từ khách hàng của Công ty sụt giảm so với khả năng mà các dự án đủ tiêu chuẩn huy động vốn có thể mang lại do: giá bất động sản suy giảm; thị trường BĐS đóng băng cùng với việc thắt chặt tín dụng và cung tiền của nhà nước khiến cho nhu cầu mua bất động sản giảm theo.

- Khó khăn đến từ nội tại của thị trường bất động sản: việc thị trường bất động sản dự kiến tiếp tục đón nhận hàng loạt dự án với hàng ngàn sản phẩm đã và sẽ được chào bán cũng ảnh hưởng đến việc kinh doanh sản phẩm bất động sản trong năm 2013, trong bối cảnh hàng loạt các dự án bất động sản đã phải giảm giá về mức hòa vốn hoặc thậm chí chấp nhận lỗ để thu hồi một phần vốn đầu tư ngay từ nửa cuối năm 2011. Điều này chỉ ra xu hướng các sản phẩm bất động sản sẽ tiếp tục phải giảm giá và việc tiêu thụ, thanh khoản của các sản phẩm này trong năm 2013 sẽ tiếp tục rất khó khăn đặc biệt với một bộ phận các nhà đầu tư bất động sản cả cá nhân và pháp nhân đã đầu tư vào các dự án trong thời gian trước

**<u>Kết luận:</u>** Dựa trên việc phân tích tình hình kinh tế - xã hội, thị trường bất động sản năm 2013 và thực trạng tài chính của Công ty, Lãnh đạo Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí đã nghiên cứu xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013 của Công ty một cách cụ thể, khả thi nhằm đảm bảo với tình hình triển khai thực tế.

## II. CÁC CĂN CỨ XÂY DỰNG VÀ NHIỆM VỤ KẾ HOẠCH CỦA CÔNG TY NĂM 2013.

### 1. Căn cứ xây dựng kế hoạch.

- Chiến lược phát triển của Công ty đến năm 2015 và định hướng đến năm 2025 đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt.

- Phương hướng hoạt động của Công ty nhiệm kỳ Hội đồng quản trị 2011 – 2016 đã được thông qua tại kỳ họp đại hội đồng cổ đông trong năm 2011.

- Tình hình thực hiện SXKD năm 2012.

- Các cơ chế, chính sách của Nhà nước về lĩnh vực đầu tư kinh doanh BDS trong giai đoạn hiện nay và dự báo trong năm 2013.

- Các dự báo về tình hình kinh tế, xã hội Việt Nam nói chung, thị trường BĐS nói riêng trong năm 2013 và xu hướng trong thời gian tiếp theo.

**2. Nhiệm vụ thực hiện kế hoạch.**

- Bám sát sự chỉ đạo của Tổng công ty Viwaseen trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Bám sát tình hình biến động của nền kinh tế và thị trường BĐS để triển khai các hoạt động đầu tư và các hoạt động hỗ trợ đầu tư một cách hợp lý.

- Tập trung triển khai thực hiện đầu tư các dự án trọng điểm của Công ty như dự án 97 Láng Hạ, 59-63 Huỳnh Thúc Kháng, trong đó đặc biệt là Dự án 97 Láng Hạ ; đẩy mạnh công tác đầu tư đối với các dự án Khu đô thị Dầu khí Hòa Bình, C1 Thành Công gắn với các phương án huy động vốn kèm theo.

- Đặt mục tiêu chào bán thành công cho các sản phẩm của dự án Khu nhà ở dầu khí huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Tích cực tìm kiếm các cơ hội hợp tác liên doanh, liên kết mà Công ty đánh giá là có hiệu quả cũng như đẩy mạnh công tác tìm kiếm và phát triển dự án, ngành nghề cho mục tiêu lấy ngắn nuôi dài.

- Nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho CBCNV đi kèm với việc kiện toàn bộ máy nhân sự nhằm nâng cao năng lực làm việc, phù hợp với yêu cầu sản xuất kinh doanh và tình hình KT – XH.

Dựa trên các căn cứ, tình hình thị trường cũng như các nguồn lực nội tại của Công ty, Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013 của Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí có các mục tiêu cụ thể được trình bầy ở phần tiếp theo.

III. KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NĂM 2013.

**1. Các dự án thực hiện đầu tư.**

***a. Dự án Đầu tư xây dựng lại khu tập thể cũ số 97 Láng Hạ, Đống Đa, HN:***

- Thực hiện xong công tác GPMB trong nửa đầu năm 2013 nhằm khởi công dự án trong Quý IV/2013.

- Hoàn thành công tác thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán ; thiết kế bản vẽ thi công, dự toán chi tiết và các công việc liên quan phục vụ công tác khởi công dự án.

***b. Dự án Đầu tư xây dựng lại khu tập thể cũ số 59-63 Huỳnh Thúc Kháng:***

- Tiếp tục phối hợp với các cấp chính quyền, đẩy mạnh công tác GPMB của Dự án, phấn đấu trong năm 2013 sẽ GPMB được 1/3 số hộ dân thuộc dự án.

***c. Dự án cải tạo chung cư cũ C1 Thành Công, Ba Đình, Hà nội – là liên danh giữa Công ty Petrowaco với Tổng Công ty giao thông I và Công ty Hà nội ICT.***

Bám sát và phối hợp với các bên liên doanh để thực hiện các thủ tục đầu tư, tiếp tục thực hiện công tác xây dựng để đảm bảo tiến độ đề ra cũng như sớm tạo nguồn doanh thu cho công ty.

***d. Dự án khu nhà ở Dầu khí tại huyện Tân Thành, Bà Rịa-Vũng Tàu:***

- Triển khai và hoàn tất công tác đầu tư thủ tục bàn giao hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho cơ quan quản lý của địa phương và các thủ tục đầu tư liên quan.

- Thực hiện các công tác bán hàng cho các sản phẩm còn lại của dự án (chủ yếu là các sản phẩm đất nền liên kế và biệt thự, TTTM và văn phòng), công tác bán hàng phải được thực hiện quyết liệt với vai trò đầu mối là chi nhánh của Công ty và có sự phối hợp, hỗ trợ chặt chẽ từ Công ty.

***e. Dự án Hoà Bình (Công ty đã tham gia thành lập pháp nhân mới để triển khai dự án) :***

Phối hợp chặt chẽ với pháp nhân mới và chính quyền địa phương để khởi công Dự án trong năm 2013 sau khi đã hoàn thành các thủ tục giải phóng mặt bằng giai đoạn 1.

**2. Các dự án chuẩn bị đầu tư và dự án khác.**

***+ Dự án 56-58 Hạ Đình, Thanh Xuân, Hà nội:***

Tiếp tục làm việc với Tổng Công ty Viwaseen về việc tham gia đầu tư trong Dự án Khu nhà ở Hạ Đình.

***+ Dự án khu Công nghiệp Dầu khí Minh Hoà tại Thái Bình:***

Tiếp tục bám sát các cơ quan chức năng và UBND tỉnh Thái Bình về việc xin bổ sung danh mục các khu công nghiệp được phép triển khai.

***+ Dự án khu Đô thị Dầu khí tại Hoài Đức-Hà Nội:***

Tiếp tục bám sát và phối hợp với các cơ quan chức năng để cập nhật thông tin quy hoạch, triển khai các thủ tục pháp lý phục vụ công tác nghiên cứu, thực hiện tiếp quy hoạch chi tiết TL1/2000 mà Công ty được giao để có cơ sở triển khai các bước tiếp theo của Dự án.

**+ Các dự án khác:**

Tiếp tục xây dựng kế hoạch tìm kiếm các dự án, lĩnh vực đầu tư có tiềm năng để đa dạng hóa sản xuất kinh doanh của Công ty lấy ngắn nuôi dài phục vụ chiến lược phát triển lâu dài, các phương án sẽ được nghiên cứu xây dựng tùy theo tình hình thực tế.

IV. HOẠT ĐỘNG CỦA SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN.

Thực hiện chức năng chính là kinh doanh, phân phối các sản phẩm Dự án của Công ty theo đúng quy định pháp luật, đặc biệt là trong công tác kinh doanh sản phẩm của Dự án Tân Thành, tỉnh Bà rịa – Vũng tàu.

V. KẾ HOẠCH TÀI CHÍNH TRONG NĂM 2013.

**1. Tình hình chung.**

- Trong năm 2013, công tác thực hiện triển khai dự án sẽ phải cần nhiều nguồn vốn, do vậy ngoài nguồn vốn chủ sở hữu, nguồn vốn Công ty cần sẽ tập trung vào việc bán hàng tạo doanh thu, lợi nhuận và thu hồi lại dòng tiền đã đầu tư ở các dự án đủ tiêu chuẩn kinh doanh trong năm như Dự án C1 Thành Công và Dự án Khu nhà ở Dầu khí huyện Tân Thành tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Dự án Khu nhà ở cao cấp Dầu khí Hòa Bình (giai đoạn 1).

- Trong năm 2013, để có đủ nguồn vốn thực hiện đầu tư đồng thời một phần chia sẻ rủi ro, Tổng Giám đốc Công ty đề xuất và kiến nghị HĐQT và Hội đồng cổ đông cho phép tìm kiếm các đối tác có năng lực về tài chính để cùng thực hiện 02 Dự án cải tạo chung cư cũ 97 Láng Hạ và 59-63 Huỳnh Thúc Kháng.

- Ngoài ra, tùy theo công tác triển khai đầu tư và nhu cầu vốn thực tế, Công ty sẽ nghiên cứu và sử dụng các phương án huy động vốn, tăng vốn một cách hợp pháp và linh động để đáp ứng nhu cầu vốn thực hiện dự án.

**2. Các chỉ tiêu tài chính cụ thể.**

**a. Chỉ tiêu đầu tư phát triển:**

Chỉ tiêu đầu tư xây dựng cơ bản trong năm 2013 sẽ tập trung vào các dự án 97 Láng Hạ, 59-63 Huỳnh Thúc Kháng và góp vốn đầu tư vào Dự án C1 Thành Công (trong đó trọng điểm là dự án 97 Láng Hạ).

Các dự án Khu nhà ở Dầu khí huyện Tân Thành tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Khu nhà ở cao cấp Dầu khí Hòa Bình : do là các dự án liên doanh và đi vào giai đoạn kinh doanh khai thác nên nhu cầu vốn đầu tư cho các dự án này sẽ không còn cao.

Vốn đầu tư dự kiến trong năm 2013 là 44,46 tỷ đồng.

**b. Chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận :**

Doanh thu trong năm 2013 dự kiến đạt 41,74 tỷ đồng, bao gồm các khoản:

- Doanh thu từ huy động vốn theo Nghị định 71 của Dự án C1 Thành Công.

- Từ việc kinh doanh sản phẩm của Dự án Tân Thành : căn cứ theo dự báo thị trường bất động sản 2013, trong năm tới Công ty phấn đấu tiêu thụ diện tích TTTM và văn phòng và khoảng 50% diện tích đất nền liên kế và đất nền biệt thự của Dự án.

- Năm 2013, Công ty hầu như không có doanh thu đến từ lợi tức từ các liên doanh góp vốn và doanh thu từ hoạt động tài chính, hoạt động khác.

Với mức doanh thu trên, lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty trong năm 2013 chỉ đạt 0,42 tỷ đồng, tương ứng với mức lợi nhuận sau thuế là 0,31 tỷ đồng.

Mức chia cổ tức năm 2013 dự kiến sẽ là 0% (không thực hiện chia cổ tức).

Căn cứ theo tình hình thực tế, trong quá trình thực hiện kế hoạch SXKD, Công ty sẽ cân nhắc điều chỉnh giá bán và kế hoạch để đạt được hiệu quả cao nhất.

*(chi tiết kế hoạch được trình bày tại các Phụ lục kèm theo)*

**3. Kiến nghị về chi trả cổ tức các năm trước.**

Năm 2013 là năm bản lề triển khai các dự án trọng tâm của Công ty như Dự án 97 Láng Hạ, cũng như Công ty cùng các bên liên doanh tiếp tục triển khai các Dự án khác (Dự án C1 Thành Công, Dự án Khu nhà ở Dầu khí Hoà Bình).

Như vậy có áp lực lớn về vốn triển khai các dự án này đối với tình trạng tài chính của Công ty, Ban Giám đốc Công ty kiến nghị Hội đồng Quản trị, Đại hội đồng cổ đông thông qua kế hoạch chi trả cổ tức như sau :

- Cổ tức còn nợ đọng trước năm 2012 : hoãn trả đến Quý III/2014 ;

- Không trả cổ tức năm 2012, phần lợi nhuận năm 2012 sẽ giữ lại để đầu tư dự án của Công ty.

VI. KẾ HOẠCH TỔ CHỨC NHÂN SỰ VÀ ĐOÀN THỂ.

**1. Tổ chức nhân sự.**

Để kiện toàn cơ cấu tổ chức nhằm đáp ứng mục tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh đã đặt ra, Công ty dự kiến có kế hoạch tổ chức hoặc cử cán bộ tham gia các khóa học và đào tạo để nâng cao năng lực làm việc.

Nghiên cứu lại mô hình, chức năng và nhiệm vụ của Chi nhánh Công ty tại Tp. Hồ Chí Minh cho phù hợp với tình hình thực tế.

Năm 2013, theo kế hoạch sản xuất kinh doanh đặt ra, Công ty cũng dự kiến tổng số nhân sự cần thiết sẽ là 25 người.

**2. Chỉ tiêu về tổ chức đoàn thể quần chúng.**

- Tiếp tục phát hiện và bồi dưỡng quần chúng ưu tú để kết nạp vào Chi bộ theo quy định của Tổng Công ty Viwaseen, dự kiến năm 2013 sẽ kết nạp thêm từ 2 quần chúng ưu tú vào đảng.

- Tiếp tục phát huy và củng cố vai trò của Công đoàn Công ty để đảm bảo quyền lợi cho người lao động cũng như tham gia vào sự phát triển của Công ty.

- Duy trì và tích cực tổ chức các hoạt động văn hóa, thể dục thể thao, giải trí...nâng cao đời sống tinh thần đoàn viên Đoàn Thanh niên Công ty.

- Hưởng ứng các phong trào thi đua lao động, phong trào xã hội, do Tổng công ty phát động.

VII. GIẢI PHÁP ĐỂ HOÀN THÀNH CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH.

- Bám sát chỉ đạo của Tổng Công ty Viwaseen trong công tác sản xuất kinh doanh nói chung và công tác đầu tư nói riêng.

- Khai thác tối đa nguồn vốn của khách hàng để giảm thiểu gánh nặng vốn vay ngân hàng, phát triển bộ máy kinh doanh cả về chất và lượng để thực hiện công tác kinh doanh sản phẩm cho các dự án đã và sẽ đủ điều kiện bán hàng trong năm 2013.

- Nghiên cứu xây dựng các phương án liên doanh, liên kết đối với các dự án cụ thể nếu thấy cần thiết để tạo nguồn vốn đầu tư cũng như giảm rủi ro cho Công ty trong hoàn cảnh thị trường khó khăn và có nhiều biến động.

- Luôn cập nhật tình hình biến động kinh tế - xã hội nói chung, thị trường bất động sản nói riêng và các dự báo, trên cơ sở đó phân tích kỹ lưỡng về hiệu quả kinh tế của từng dự án trong từng giai đoạn cụ thể để có giải pháp đầu tư và kinh doanh phù hợp.

- Bám sát vào nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty, tiếp tục thực hiện việc hoàn thiện bộ máy nhân sự, các cán bộ chuyên môn để đảm bảo đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh. Nâng cao năng lực quản lý chuyên môn, nghiệp vụ, tạo điều kiện, khuyến khích việc học tập nâng cao trình độ - tổ chức tập huấn cho cán bộ.

- Tiếp tục nghiên cứu hoàn chỉnh các quy chế lương, quy chế tài chính, quy chế hoạt động cho các Ban Quản lý dự án, cho Công ty trong từng giai đoạn cụ thể để đem lại hiệu quả cho quá trình đầu tư dự án, đảm bảo động viên người lao động nhằm mang lại hiệu quả công việc cao nhất.

- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, phát động các phong trào thi đua, khen thưởng kịp thời để động viên người lao động. Đảm bảo công bằng, hài hòa các lợi ích ( việc làm, thu nhập người lao động và lợi ích cổ đông).

VIII. KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ.

Trong năm 2013, Công ty tập trung hoàn thành công tác GPMB và khởi công Dự án 97 Láng Hạ, cùng các bên liên doanh tiếp tục triển khai các Dự án khác(Dự án C1 Thành Công, Dự án Khu nhà ở Dầu khí Hoà Bình) vì vậy đòi hỏi có sự chuẩn bị đầy đủ về các nguồn vốn thực hiện. Đề nghị HĐQT, Tổng Công ty Viwaseen quan tâm và hỗ trợ trực tiếp hoặc gián tiếp trong việc tiếp xúc với các tổ chức tài chính, tổ chức tín dụng, các quỹ đầu tư để đảm bảo đủ nguồn vốn thực hiện cho dự án.

Trên đây là tình hình hoạt động SXKD năm 2012 và Kế hoạch SXKD năm 2013 của Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí, xin kính báo cáo ./.

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Trần Thế Sơn

# PHỤ LỤC 1
# BÁO CÁO THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN

*ĐVT: Triệu đồng*

| TT | Các chỉ tiêu chủ yếu | Kế hoạch năm 2012 | Thực hiện năm 2012 | % Thực hiện | | Kế hoạch năm 2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | So với kế hoạch năm | So với cùng kỳ năm trước | |
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) | (7) |
| **I** | **Giá trị SXKD** | | | | | |
| 1 | GT SX Xây lắp | | | | | |
| 2 | GT SXCN, VLXD (giá hiện hành) | | | | | |
| 3 | GT Khảo sát - Thiết kế - Tư vấn | | | | | |
| 4 | Giá trị sản xuất và KD khác | | | | | |
| 5 | Tổng giá trị kim ngạch XNK | | | | | |
| **II** | **Giá trị đầu tư phát triển** | **89.182** | **34.825** | **39,05%** | **49,71%** | 44.464 |
| **III** | **Tổng doanh thu** | **75.200** | **34.490** | **45,86%** | **189,61%** | 41.743 |
| 1 | DT Xây lắp | | | | | |
| 2 | DT SXCN, VLXD (giá hiện hành) | | | | | |
| 3 | DT Khảo sát - Thiết kế - Tư vấn | | | | | |
| 4 | Doanh thu khác | 75.200 | 34.490 | 45,86% | 189,61% | 41.743 |
| **IV** | **Tổng số nộp ngân sách** | **2.000** | **2.518** | **125,90%** | **81%** | 3.500 |
| **V** | **Lợi nhuận thực hiện** | | | | | |
| | ***Lợi nhuận trước thuế*** | ***7.595*** | ***9.356*** | ***123,19%*** | ***72,98%*** | ***419*** |
| | ***Lợi nhuận sau thuế*** | ***7.017*** | ***7.017*** | ***100,00%*** | ***72,64%*** | ***314*** |
| **VI** | **Tỷ lệ chia cổ tức** | **5,00%** | **5,00%** | ***100,00%*** | ***60,98%*** | 0,00% |
| **VII** | **Quan hệ tín dụng** | | | | | |
| | - Hạn mức ngân hàng/tổ chức tín dụng | | | | | |
| | - Dư nợ vay | | | | | |
| | - Lãi suất vay vốn | | | | | |

# BIỂU 2 - KẾ HOẠCH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN

*đơn vị tính: triệu đồng*

| TT | Tên Dự án | Thông số chủ yếu của Dự án | | | | | Thực hiện năm 2012 | Lũy kế thực hiện đến hết 2012 | Kế hoạch năm 2013 | Ghi chú |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Địa điểm | KC | HT | Năng lực thiết kế | Tổng mức đầu tư | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| | **Tổng cộng** | | | | | **2.362.000** | **34.825** | **147.354** | **44.464** | |
| 1 | Dự án khu nhà ở cao cấp dầu Khí Tân Thành | Huyện Tân Thành tỉnh Bà Rịa, Vũng Tàu | Quý III/ 2009 | Quý IV /2011 | | 235.000 | 11.685 | 87.660 | 3.000 | |
| 2 | Dự án cải tạo chung cư cũ 97 Láng Hạ | 97 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội | chưa khởi công | | | 876.000 | 12.035 | 29.577 | 20.470 | thực hiện công tác GPMB, phá dỡ công trình |
| 3 | Dự án cải tạo chung cư cũ 59-63 Huỳnh Thúc Kháng | 59-63 Huỳnh Thúc Kháng, Đống Đa, Hà Nội | chưa khởi công | | | 552.000 | 2.807 | 8.904 | 4.731 | thực hiện công tác GPMB |
| 4 | Dự án C1 Thành Công | C1 Thành Công, Hà Nội | 2010 | | | 394.000 | 378 | 6.003 | 10.563 | Góp vốn để XD móng và tầng hầm |
| 5 | Dự án Khu nhà ở CC Dầu khí Hòa Bình | *Biệt thự + khu dịch vụ, TDT: 58,3 ha* Hòa Bình | | | | 305.000 | 7.920 | 15.210 | 5.600 | tiếp tục GPMB và thực hiện các công tác tư vấn |
| 6 | Dự án khu đô thị dầu khí tại huyện Hoài Đức - Hà Nội | *huyện Hoài Đức - Hà Nội* | | | | | 0 | 0 | 100 | Đang triển khai thực hiện quy hoạch 1/2000 |

# BIỂU 3 - KẾ HOẠCH CÁC CHỈ TIÊU CHÍNH CHO NĂM 2013

| STT | NỘI DUNG | Đơn vị tính | GIÁ TRỊ |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| I | **Chỉ tiêu đầu tư phát triển** | **tỷ đồng** | **44,46** |
| | Đầu tư các dự án phát triển và xây dựng cơ bản | tỷ đồng | 44,46 |
| | Đầu tư mua sắm TSCĐ+công cụ, dụng cụ | tỷ đồng | 0,00 |
| II | **Cơ cấu vốn đầu tư sử dụng cho các dự án BĐS** | **tỷ đồng** | **44,46** |
| | Vốn chủ sở hữu | tỷ đồng | 38,86 |
| | Vốn vay và huy động khác | tỷ đồng | 5,60 |
| III | **Chỉ tiêu tổng doanh thu** | | |
| 1 | **Doanh thu từ các công trình, dự án** | **tỷ đồng** | **41,74** |
| | Dự án Khu nhà ở Dầu khí huyện Tân Thành, tỉnh Bà rịa – Vũng tàu | tỷ đồng | 34,75 |
| | Dự án 97 Láng Hạ | tỷ đồng | 0,00 |
| | Dự án 59-63 Huỳnh Thúc Kháng | tỷ đồng | 0,00 |
| | Dự án Khu nhà ở CC Dầu khí Hòa Bình | tỷ đồng | 0,00 |
| | Dự án C1 – Thành Công | tỷ đồng | 6,99 |
| | Dự án khác | tỷ đồng | 0,00 |
| 2 | **Doanh thu từ hoạt động tài chính, hoạt động khác** | **tỷ đồng** | **0,00** |
| IV | **Chỉ tiêu chi phí** | | **41,32** |
| | Giá vốn hàng bán | | 37,68 |
| | Chi phí quản lý doanh nghiệp | tỷ đồng | 3,64 |
| | *trong đó số cán bộ công nhân viên sử dụng* | *người* | *25* |
| V | **Chỉ tiêu lợi nhuận** | | |
| 1 | **Lợi nhuận trước thuế TNDN** | **tỷ đồng** | **0,42** |
| 2 | **Lợi nhuận sau thuế** | **tỷ đồng** | **0,31** |
| VI | **Chỉ tiêu tài chính khác** | | |
| | Các khoản phải nộp ngân sách | tỷ đồng | 3,50 |
| | Trích quỹ từ lợi nhuận | tỷ đồng | 0,31 |
| | Lợi nhuận chia cổ tức | tỷ đồng | 0,00 |
| | Tỷ lệ chia cổ tức | % | 0,00 |

# PHỤ LỤC 4 - KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CƠ BẢN NĂM 2013

*Đơn vị tính: triệu đồng*

| TT | NỘI DUNG | Năng lực thiết kế | Địa điểm xây dựng | đơn vị tính | Tổng mức đầu tư đăng ký | Kế hoạch đầu tư năm 2013 | | | Ghi chú |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Tổng số | Vốn tự có, điều chuyển vốn từ DT của Công ty | Vốn vay, huy động khác | |
| **I** | **Các dự án Công ty thực hiện và liên kết đầu tư** | | | | **2.362.000** | **44.464** | **38.864** | **5.600** | |
| 1 | Dự án Khu nhà ở Dầu khí huyện Tân Thành, tỉnh Bà rịa – Vũng tàu | *Biệt thự + chung cư +nhà lô, TDT: 6,69 ha* | Bà Rịa - Vũng Tàu | tỷ đồng | 235.000 | 3.000 | 3.000 | - | |
| 2 | Dự án 97 Láng Hạ | *Văn phòng, nhà ở, TDT: 4.119m2, cao 27 tầng* | Hà Nội | tỷ đồng | 876.000 | 20.470 | 20.470 | - | thực hiện công tác GPMB, phá dỡ công trình |
| 3 | Dự án 59-63 Huỳnh Thúc Kháng | *Văn phòng, nhà ở, TDT: 2.281m2, cao 25 tầng* | Hà Nội | tỷ đồng | 552.000 | 4.731 | 4.731 | - | thực hiện công tác GPMB |
| 4 | Dự án C1 – Thành Công (dự án liên doanh) | | Hà Nội | tỷ đồng | 394.000 | 10.563 | 10.563 | - | Góp vốn để XD móng và tầng hầm |
| 5 | Dự án Khu nhà ở CC Dầu khí Hòa Bình | *Biệt thự + khu dịch vụ, TDT: 58,3 ha* | Hà Nội | tỷ đồng | 305.000 | 5.600 | - | 5.600,00 | tiếp tục GPMB và thực hiện các công tác tư vấn |
| 6 | Dự án khu đô thị dầu khí tại huyện Hoài Đức - Hà Nội | | Hà Nội | | | 100 | 100 | | Đang triển khai thực hiện quy hoạch 1/2000 |

CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

*Hà Nội, ngày 18 tháng 04 năm 2013*

# BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ VỀ CÔNG TÁC QUẢN LÝ, ĐIỀU HÀNH NĂM 2012 VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2013 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ THÔNG QUA DỰ KIẾN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2012

HĐQT Công ty báo cáo Đại hội cổ đông kết quả điều hành SXKD năm 2012:

**I. NHỮNG VIỆC ĐÃ THỰC HIỆN TRONG NĂM 2012:**

- Năm 2012 tiếp tục chu kỳ xấu, đóng băng thị trường BĐS trong cả nước, do việc thực hiện chủ trương của Chính phủ về những giải pháp chủ yếu tập trung kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, đảm bảo an sinh xã hội. Trước tình hình khó khăn chung của nền kinh tế, buộc Công ty phải linh hoạt thay đổi chiến lược kinh doanh là không tập trung đầu tư vào các dự án chưa mang lại hiệu quả ngay, giãn tiến độ một số dự án mà tính khả thi tại thời điểm này chưa cao, tập trung vào thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư cho một số dự án trọng điểm có thể đầu tư sớm mang lại hiệu quả. Tập trung bảo toàn nguồn vốn hiện có, khai thác có hiệu quả cao nhất.

- Trong năm 2012 bổ nhiệm mới Tổng giám đốc Công ty bắt tay ngay vào việc đã thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, tổ chức thực hiện, bám sát Nghị quyết của các kỳ đại hội, đảm bảo sự ổn định và phát triển của Công ty.

- Phê chuẩn kịp thời bộ máy tổ chức và nhận sự của Công ty đối với các chức danh chủ chốt, tạo điều kiện thuận lợi cho ban lãnh đạo trong công tác điều hành Công ty.

- HĐQT đóng vai trò định hướng chỉ đạo đã thực hiện tốt việc giám sát và hỗ trợ TGĐ và ban lãnh đạo Công ty trong việc thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của ĐHCĐ và của HĐQT.

- Cụ thể năm 2012 vừa qua, HĐQT đã thông qua nhiều Nghị quyết và đưa ra nhiều Quyết định quan trọng như :

+ Sáp nhập Phòng KHKD và Phòng Đầu tư đổi tên thành Phòng KHĐT, bổ nhiệm các chức vụ quản lý của Phòng.

+ Phê duyệt triển khai thực hiện và quyết toán nhiều hạng mục các dự án của Công ty, và nhiều quyết định khác...

+ Giảm biên chế, giảm giờ làm, giảm lương, tiết kiệm chi phí...

+ Thống nhất kế hoạch SXKD năm 2013 trình ĐHCĐ thường niên phê duyệt.

+ Tiếp thu ý kiến và có những biện pháp điều chỉnh khi nhận được sự đóng góp của các cổ đông thông qua Ban kiểm soát.

- <u>Kết quả đạt được</u>:

+ Công ty đã và đang tích cực cơ cấu lại, tinh giảm, tinh gọn bộ máy tổ chức Công ty để tiết giảm chi phí, nhưng đủ mạnh đáp ứng được yêu cầu nhiệm vụ công việc trong thời điểm khó khăn hiện nay và trong các năm tiếp theo để xây dựng Công ty ngày càng phát triển.

+ Công ty cũng đã tiếp tục tổ chức thực hiện dự án: 97 Láng Hạ; 59-63 Huỳnh Thúc Kháng; khu nhà ở Dầu khí Hòa Bình; khu nhà ở Dầu khí Tân thành; khu đô thị Hoài Đức-Hà Tây; Khu Công nghiệp Quang Minh-Thái Bình...

+ Đến nay các Dự án trên đã thực hiện xong công tác chuẩn bị đầu tư và đang thực hiện GPMB một số dự án như: 97 Láng Hạ; 59-63 Huỳnh Thúc Kháng; khu nhà ở Dầu khí Hòa Bình.

+ Dự án Khu nhà ở Dầu khí tại huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã hoàn thành toàn bộ dự án này đưa vào kinh doanh. Đối với khu nhà thấp tầng (bao gồm nhà biệt thự, liền kề, trung tâm thương mại, văn phòng) Công ty sẽ tập trung bán hàng trong năm 2013.

+ Tiếp tục phối hợp với các đối tác liên doanh thực hiện dự án C1 Thành Công.

+ Năm 2012 Công ty đã đảm bảo thực hiện đúng chỉ tiêu lợi nhuận mà ĐHCĐ đề ra.

- Điểm chưa được:

+ Năm 2012 Công ty chưa đạt được kế hoạch sản lượng và doanh thu do ĐHCĐ đề ra.

+ Hiệu quả SXKD, mục tiêu lợi nhuận, chia lãi cổ tức chưa đáp ứng kỳ vọng của cổ đông cũng như của toàn thể CBCVN trong Công ty.

* Như vậy bên cạnh những việc chưa làm được hoặc còn tồn tại do yếu tố chủ quan và khách quan. HĐQT Công ty hoàn thành cơ bản trọng trách mà ĐHĐCĐ giao phó đã quản lý và chỉ đạo SXKD có hiệu quả bảo toàn và phát triển được vốn trong năm 2012.

**II. Kết quả hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị**

- Trong năm 2012, các hoạt động của Công ty được đảm bảo an toàn, tuân thủ theo đúng Pháp luật, triển khai theo đúng các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT linh hoạt trong định hướng đầu tư tập trung vào một số dự án trọng điểm, tập trung bán hàng dự án Tân Thành. Đảm bảo có hiệu quả nhất trong điều kiện thị trường BĐS đóng băng như hiện nay, đây là một trong những nội dung quan trọng được tập trung quán triệt từ HĐQT, BKS, Ban TGĐ đến từng Phòng ban nghiệp vụ.

- Ban lãnh đạo Công ty đã chủ động tìm kiếm các cơ hội đầu tư hợp tác, đồng thời tăng cường kiểm tra, giám sát việc thực hiện các bước trong quá trình thực hiện triển khai các dự án đầu tư. Hoạt động của HĐQT và BKS được tăng cường nhằm phát huy vai trò quan trọng trong việc giám sát các hoạt động của Công ty, kịp thời phát hiện và khắc phục các điểm yếu, tạo đà cho sự phát triển bền vững của Công ty.

- Trong năm 2012, việc kiểm tra định kỳ, đột xuất đã được ban lãnh đạo, cán bộ phụ trách các bộ phận tiến hành nghiêm túc nên đã không xảy ra thiệt hại về mặt vật chất, sai phạm trong công tác, hạn chế đến mức thấp nhất việc lãng phí, cũng như các rủi ro tác nghiệp, các bộ phận chức năng của Công ty đã hoàn thành tốt nhiệm vụ đề ra. Có được kết quả đó, bên cạnh sự nỗ lực của từng cá nhân cũng có sự tác động tích cực từ công tác kiểm tra nội bộ.

**III. Về công tác nhân sự:**

+ HĐQT Công ty đã bổ nhiệm Ông Đoàn Vũ Tiến, sinh năm 1983, cử nhân kinh tế, kế toán trưởng Công ty làm thành viên HĐQT Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí kể từ ngày 14/11/2012 thay cho ông Nguyễn Quý Hưng do đã chuyển công tác.

+ Đồng ý để ông Phạm Ngọc Tú, sinh năm 1979, cử nhân kinh tế, cử nhân Luật, Kế toán trưởng Tổng Công ty VIWASEEN sẽ thôi tham gia Ban kiểm soát Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí.

+ Chấp thuận bà Hà Thị Minh, sinh năm 1981, cử nhân kinh tế, chuyên viên Phòng Tài chính kế toán Tổng Công ty VIWASEEN sẽ tham gia ứng cử thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí thay cho ông Phạm Ngọc Tú.

+ Bổ nhiệm ông Thân Thế Sơn, Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí kiêm nhiệm chức Tổng giám đốc Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí năm 2013.

Các nội dung trên sẽ có Tờ trình riêng để trình ĐHĐCĐ thông qua.

**III. Phương hướng quản lý điều hành của HĐQT năm 2013:**

Năm 2012 theo đánh giá chung của Chính phủ và Bộ Xây dựng thị trường BĐS tiếp tục xấu. Căn cứ vào tình hình Công ty Hội đồng quản trị Công ty đánh giá năm 2013 với Công ty sẽ là năm rất khó khăn do những yếu tố chủ quan và khách quan vì vậy HĐQT Công ty xác định.

**1. Định hướng chiến lược hoạt động của Công ty :**

- Tập trung đảm bảo sự ổn định Công ty để vượt qua thời điểm khó khăn hiện nay, nhằm tạo điều kiện phát triển Công ty một cách hiệu quả nhất.

- Tập trung chỉ đạo việc thực hiện các hoạt động SXKD và đầu tư các dự án, đồng thời giám sát, hỗ trợ ban TGĐ hoàn thành các chỉ tiêu Nghị quyết của ĐHĐCĐ.

- Quan tâm và bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho các cổ đông cũng như quan tâm hơn nữa đến đời sống vật chất và tinh thần, thu nhập, quyền lợi và điều kiện làm việc của Người lao động.

- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, ủng hộ tích cực các hoạt động của các tổ chức đoàn thể vì sự nghiệp phát triển của Công ty.

- Nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và khả năng huy động vốn cho mục tiêu phát triển Công ty.

- Kiện toàn bộ máy tổ chức, trên cơ sở tinh gọn, xây dựng và phát triển nguồn nhân lực đảm bảo chức năng nhiệm vụ và định hướng phát triển của Công ty, phát huy tính độc lập, tự chủ trong hoạt động SXKD.

- Tiếp tục duy trì và phát triển hoạt động SXKD, nâng cao hiệu quả hoạt động theo hướng: Đầu tư - Dịch vụ. Đa dạng hóa hoạt động kinh doanh.

Tìm kiếm và mở rộng liên doanh liên kết với các đối tác trong và ngoài nước, tận dụng những mặt mạnh, ưu điểm của đối tác nhằm đạt hiệu quả cao trong SXKD.

**2. Giải pháp thực hiện :**

*2.1. Công tác tổ chức.*

- Tập trung tái cơ cấu lại bộ máy tổ chức Công ty tinh gọn, tiết giảm chi phí thấp nhất hoàn thiện lại bộ máy tổ chức nhân sự theo hướng tinh, gọn hiệu quả nhất.

- Tiếp tục duy trì và phát triển các tổ chức đoàn thể như: Đảng, Công đoàn, Đoàn thanh niên. Xây dựng nếp sống văn hóa doanh nghiệp tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển của Công ty.

*2.2. Công tác đầu tư Dự án.*

- Tập trung bán sản phẩm dự án Khu nhà ở Dầu khí Tân Thành, Bà Rịa-Vũng Tàu để thu hồi vốn tái đầu SXKD.

- Dự án 97 Láng Hạ Công ty đã lập lại Phương án kinh tế cho phù hợp với thời điểm hiện nay, cũng như khó khăn trong công tác GPMB. Trên cơ sở đó HĐQT Công ty quyết định dự án này vẫn đảm bảo hiệu quả kinh tế và tiếp tục đẩy nhanh tiến độ GPMB dứt điểm trong năm 2013.

- Tiếp tục theo dõi tình hình thị trường bất động sản để xây dựng tiến độ triển khai dự án 59 – 63 Huỳnh Thúc Kháng cho phù hợp, đảm bảo hiệu quả kinh doanh phục vụ cho sự phát triển lâu dài của Công ty.

- Khu nhà ở cao cấp Dầu khí Hòa Bình, C1- Thành Công tiếp tục thực hiện thi công đảm bảo đủ điều kiện kinh doanh để tạo doanh thu cho năm 2013.

- Công ty đã có Công văn đề nghị UBND.TP tiếp tục cho triển khai Dự án khu đô thị Dầu khí-Hà Tây với quy mô 187 ha mà Công ty đang làm quy hoạch 1/2000, bám sát và nắm bắt ý kiến Thành phố Hà Nội về rà soát quy hoạch và kế hoạch triển khai quy hoạch phân khu vv...

- Bên cạnh lĩnh vực đầu tư dự án BĐS, Công ty cần tìm kiếm các nguồn đầu tư khác từ hoạt động sản xuất khác như sản xuất kinh doanh VLXD, dịch vụ vv...

- Tăng cường liên doanh liên kết với các đối tác trong ngoài nước nhằm phát triển công tác đầu tư dự án.

*2.3. Công tác tài chính.*

- Tăng vốn điều lệ vào thời điểm thích hợp.

- Công ty dự kiến sẽ niêm yết cổ phiếu của Công ty vào thời điểm thích hợp.

- Quan hệ với các Ngân hàng và quỹ tài chính để huy động và vay vốn với lãi suất thấp nhất phục vụ hoạt động SXKD của Công ty.

- Tìm các đối tác tài chính chiến lược lớn mạnh để hợp tác nhằm tài trợ vốn cho việc triển khai các dự án của Công ty.

**V. Dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2012 :**

| | |
|---|---|
| 1. Lợi nhuận sau thuế để phân phối | 5.742.615.984 đồng |
| 2. Chia cổ tức năm 2012 (0%/vốn chủ sở hữu) | 0 đồng |
| 3. Trích quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ | 282.387.345 đồng |
| 4. Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi | 564.774.692 đồng |
| 4. Thù lao HĐQT và Ban kiểm soát | 83.607.346 đồng |
| 5. Lợi nhuận giữ lại | 4.800.584.881 đồng |
| Thời gian chi trả cổ tức | |

**VI. Kết luận :**

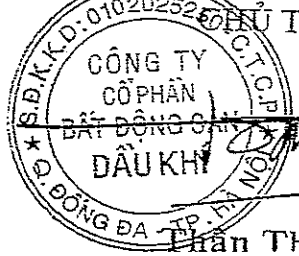
Trong năm 2012 HĐQT tổ chức họp theo đúng định kỳ, ban hành các Nghị quyết các phiên họp HĐQT và quyết định để chỉ đạo hoạt động của Công ty về các lĩnh vực khác nhau trong năm 2012.

Qua những đánh giá và nhận định trên về thực trạng quản lý Công ty, HĐQT xin đánh giá hiện nay Công ty đang ổn định và phát triển về SXKD trên các mặt. Nhưng trong điều kiện khó khăn hiện nay cần linh hoạt, uyển chuyển, đầu tư có trọng điểm, chắc chắn. HĐQT đã nghiêm túc đánh giá công tác quản lý điều hành để rút kinh nghiệm và có giải pháp cụ thể triển khai kế hoạch cho năm 2012.

Thay mặt HĐQT Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí, Tôi xin kính chúc Đại hội sức khỏe và thành công.

Xin trân trọng cảm ơn các quý vị Cổ đông tham dự Đại hội.

T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH




Trần Thế Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ
**BAN KIỂM SOÁT**

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*Hà Nội, ngày 18 tháng 4 năm 2013*

# BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG BAN KIỂM SOÁT
## TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2013

Kính thưa quý vị cổ đông Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí - Petrowaco!

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XI, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 29/11/2005;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí;
- Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí;

Ban kiểm soát chúng tôi xin báo tình hình và kết quả hoạt động của Ban trong năm 2012 với các nội dung như sau:

**I. CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT:**

Trong năm tài chính 2012, Ban kiểm soát Công ty thực hiện các công tác kiểm tra, giám sát, kiểm soát theo thẩm quyền quy định tại Điều lệ; Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban kiểm soát, cụ thể:

- Tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị qua đó tham gia đóng góp ý vào các mặt hoạt động của Ban lãnh đạo công ty;
- Thực hiện công tác kiểm tra, giám sát hoạt động quản lý, điều hành của HĐQT, Ban Tổng giám đốc Công ty thường xuyên và định kỳ;
- Kiểm tra công tác tài chính, kế toán; xem xét các báo cáo tài chính của Cty.

**II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ, ĐIỀU HÀNH CỦA HĐQT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY:**

**1. Công tác quản lý của Hội đồng quản trị:**

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, căn cứ Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, trong năm 2012 Hội đồng quản trị Công ty đã thực hiện các công tác sau:

- Tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông;
- Thông qua chủ trương cơ cấu lại dự án, tập trung vào các dự án trọng điểm nhằm bảo toàn và khai thác có hiệu quả nhất nguồn vốn hiện có.

- Bổ nhiệm mới Tổng giám đốc, kiện toàn bộ máy tổ chức nhân sự Công ty nhằm tăng cường năng lực bộ máy quản lý điều hành, quản lý các dự án đầu tư.

- Giám sát, hỗ trợ Ban điều hành Công ty và các cán bộ quản lý công ty trong việc thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị, trong điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh.

**2. Công tác điều hành hoạt động SXKD của Ban Tổng giám đốc:**

- Trong quá trình điều hành hoạt động SXKD, Ban Tổng giám đốc Công ty đã tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị Công ty;

- Việc triển khai thực hiện các dự án đầu tư của Công ty đã đạt được một số kết quả quan trọng như nhận được quyết định giao đất, lên phương án bồi thường tái định cư....

**III. VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD:**

**1. Kết quả thực hiện nhiệm vụ SXKD năm 2012** so với kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 thông qua.

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

| Nội dung | Kế hoạch năm 2012 | Thực hiện năm 2012 | % thực hiện năm 2012 | |
|---|---|---|---|---|
| | | | so với kế hoạch năm | so với năm 2011 |
| Doanh thu | 75.200 | 34.495 | 45,8% | 205,0% |
| Lợi nhuận trước thuế | 7.595 | 7.657 | 100,8% | 59,7% |
| Tỷ lệ cổ tức (*) | 5% | 0% | 100,0% | - |

*(*) Mặc dù chỉ tiêu lợi nhuận đạt được theo kế hoạch nhưng HĐQT thống nhất đề nghị ĐHĐCĐ thông qua phương án không chia cổ tức.*

**2. Công tác lập Báo cáo tài chính:**

- Công ty thực hiện công tác hạch toán kế toán theo quy định của Luật kế toán, Chuẩn mực kế toán, các quy định của pháp luật liên quan.

- Ban kiểm soát thống nhất với các nội dung của Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán VACO và có một vài kiến nghị sau:

+ Đối với dự án Khu nhà ở cao cấp dầu khí Hòa Bình, Công ty có hợp đồng hợp tác đầu tư số 04/HĐ-PETROWACO ngày 22/6/2011 ký với Công ty CP Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình, theo đó Công ty sẽ bàn giao 80% số tiền dưới 6 tỷ đồng mà Công ty đã bỏ ra để thực hiện dự án. Tuy nhiên, chi phí thực tế Công ty

bỏ ra đã trên 8 tỷ đồng. Vì vậy Ban lãnh đạo cần sớm làm việc cụ thể với Công ty CP Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình để thống nhất phương án chi trả. Mặt khác, công ty cần có phương án thu hồi công nợ của các cá nhân tham gia hợp tác kinh doanh (tại thời điểm 31/12/2012 là 6.3 tỷ đồng).

+ Ban lãnh đạo cần tích cực thu hồi công nợ tạm ứng của các CBCNV đã chuyển công tác số tiền là 1.011.575.000 đồng.

+ Ban lãnh đạo cần sớm có kế hoạch chi trả cổ tức năm 2011.

+ Việc công ty trích trước 17% quỹ tiền lương của năm 2013 vào năm 2012 là phù hợp với pháp luật và phù hợp với bối cảnh kinh doanh bất động sản khó khăn hiện nay.

**IV. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2012:**

- Tham gia cùng Hội đồng quản trị Công ty trong việc quản lý công ty, tham gia góp ý trước khi Công ty ban hành các nội quy, quy chế quản lý nội bộ.
- Thực hiện các công tác kiểm tra, giám sát và kiểm soát thường xuyên và định kỳ theo quy định.

Trên đây là Báo cáo công tác kiểm soát trong năm tài chính 2012, Ban kiểm soát kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông.

Xin kính chúc ĐHĐCĐ thường niên năm 2013 Công ty cổ Bất động sản Dầu khí - Petrowaco thành công tốt đẹp!

**TM. BAN KIỂM SOÁT CÔNG TY**

**TRƯỞNG BAN**

**Phạm Ngọc Tú**

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Số 12/TTr-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

*Hà Nội, ngày 18 tháng 04 năm 2013*

# TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

*(V/v: Thông qua báo cáo tài chính đã kiểm toán, phương án phân phối lợi nhuận năm 2012 và kế hoạch chi trả cổ tức năm 2011)*

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ.**

*- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005;*
*- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Bất động sản dầu khí;*
*- Nghị quyết số 08a/NQ-HĐQT của HĐQT Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí ngày 12 tháng 04 năm 2013.*

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét cho ý kiến để thông qua các nội dung sau:

**1. Báo cáo quyết toán tài chính năm 2012:** Báo cáo tài chính năm của Công ty đã được lập theo đúng các quy định và đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán VACO *(kèm theo báo cáo tài chính năm 2012 đã được kiểm toán).*

**2. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2012:**

| TT | Các chỉ tiêu | ĐVT | Số tiền | Ghi chú |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2012 | VNĐ | 5.742.615.984 | **Đạt 100% kế hoạch** |
| 2 | Lợi nhuận sau thuế TNDN lũy kế đến 31/12/2012 | VNĐ | 5.647.746.918 | a |
| 3 | Phân phối lợi nhuận: | VNĐ | 847.162.037 | b |
| - | *Trích quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ (5%x a)* | VNĐ | 282.387.345 | |
| - | *Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (10%x a)* | VNĐ | 564.774.692 | |
| - | *Chia cổ tức* | VNĐ | *0* | |
| 4 | Lợi nhuận giữ lại(a-b) | VNĐ | 4.800.584.881 | |

Căn cứ vào tình hình sản xuất kinh doanh, đầu tư phát triển và thu hồi công nợ, Hội đồng quản trị Công ty kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua việc không chia cổ tức năm 2012. Số tiền lợi nhuận giữ lại là: **4.800.584.881,đ** *( Bốn tỷ, tám trăm triệu, năm trăm tám mươi tư nghìn, tám trăm tám một đồng)* sẽ được chuyển sang năm 2013 và được cộng dồn vào lợi nhuận chưa phân phối của năm 2013.

**3. Kế hoạch chi trả cổ tức năm 2011:** Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2011, việc chi trả số tiền cổ tức năm 2011 là **8.200.000.000, đồng** cho các cổ đông Công ty chậm nhất là quý II/2013. Tuy nhiên, trong năm 2012 và quý I/2013, việc chuyển nhượng quyền sử dụng các lô liền kế và biệt thự tại dự án Khu đô thị dầu khí Tân Thành, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu gặp nhiều khó khăn. Hiện tại, Công ty đã kí được 03 hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất các lô liền kế ,biệt thự và các khách hàng này mới chỉ thanh toán trên 300 triệu đồng cho Công ty. Vì vậy, Hội đồng quản trị kính trình ĐHĐCĐ giãn thời gian chi trả số tiền cổ tức năm 2011 cho các cổ đông từ quý II/2013 sang năm 2014. Trong trường hợp việc chuyển nhượng các lô nhà tại dự án Khu đô thị Dầu khí Tân Thành, Bà Rịa Vũng Tàu gặp thuận lợi, thu tiền từ các khách hàng đạt trên 15 tỷ đồng, Công ty sẽ trả tiền cổ tức trên ngay trong năm 2013.

Kính trình ĐHĐCĐ Công ty xem xét, thông qua các nội dung như trên.

*Xin trân trọng cảm ơn!*

*Nơi nhận:*
- *Như trên;*
- *Lưu VT. T/ký HĐQT.*

**T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**
**CHỦ TỊCH**

S.Đ.K.K.D: 0102025250 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ Q. ĐỐNG ĐA - TP. HÀ NỘI

**Thân Thế Sơn**

**CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**

Số 13 /TTr-HĐQT

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

*Hà Nội, ngày 18 tháng 04 năm 2013*

# TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

*(V/v: Phê duyệt lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2013)*

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ.**

- *Căn cứ Luật doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005;*
- *Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Bất động sản dầu khí;*
- *Căn cứ Nghị quyết số 08a /NQ-HĐQT của HĐQT Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí ngày 12 tháng 4 năm 2013.*

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua đề xuất chọn Công ty TNHH kiểm toán VACO là đơn vị đủ điều kiện kiểm toán năm 2013 theo quy định của Bộ Tài chính *(đơn vị đã kiểm toán báo cáo tài chính năm 2012 cho Công ty)* thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính Công ty năm 2013.

Trong trường hợp tại thời điểm kí kết hợp đồng, đơn vị kiểm toán không đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định, đề nghị ĐHĐCĐ uỷ quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn đơn vị kiểm toán mới phù hợp với các quy định của pháp luật.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét, thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

*Nơi nhận:*
- *Như trên;*
- *Lưu VT, HĐQT.*

**T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**
**CHỦ TỊCH**

S.Đ.K.K.D: 0102025250 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ Q. ĐỐNG ĐA - TP. HÀ NỘI

Thân Thế Sơn

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ
Số 14 /TTr-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

*Hà Nội, ngày 18 tháng 04 năm 2013*

# TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

*(V/v: Thông qua quyết toán tiền thù lao của HĐQT, Ban kiểm soát Công ty năm 2012 và Phê duyệt phương án thù lao của HĐQT, Ban kiểm soát Công ty năm 2013)*

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ.**

- *Căn cứ Luật doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005;*
- *Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Bất động sản dầu khí;*
- *Nghị quyết số 08a /NQ-HĐQT của HĐQT Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí ngày 12 tháng 4 năm 2013.*

Theo nghị quyết số 20/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 05 năm 2012 của Công ty Bất động sản Dầu khí và để có cơ sở chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát Công ty năm 2013, Hội đồng quản trị kính đề nghị ĐHĐCĐ Công ty xem xét, thông qua các nội dung sau:

**1. Quyết toán tiền thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2012:**

Tổng số tiền thù lao của HĐQT, BKS đề nghị quyết toán: **110.617.246, đ**, trong đó:

- Số tiền thù lao của HĐQT và BKS quý 3,4 năm 2011 nhưng chưa quyết toán năm 2011 và được hạch toán vào năm 2012 là: 27.010.000, đồng.
- Số tiền thù lao của HĐQT, BKS năm 2012: 83.607.246, đồng.

**2. Phương án chi trả tiền thù lao của HĐQT, BKS năm 2013:**

- Chủ tịch Hội đồng quản trị: Hưởng lương theo quy chế trả lương của Công ty.
- Thành viên Hội đồng quản trị kiêm nhiệm: 2.000.000,đồng/người/tháng.
- Thành viên Ban kiểm soát kiêm nhiệm: 1.000.000, đồng/người/tháng.

*( Mức thù lao trên chưa bao gồm thuế TNCN phải nộp theo quy định).*

Kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét, thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

*Nơi nhận:*
- *Như trên;*
- *Lưu Tký HĐQT, VT.*

**T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**
**CHỦ TỊCH**

S.Đ.K.K.D: 0102025255 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ - Q. ĐỐNG ĐA - TP HÀ NỘI

**Thân Thế Sơn**

| CÔNG TY CỔ PHẦN<br>BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ | CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|
| Số: 15 /TTr-HĐQT | *Hà Nội, ngày 18 tháng 4 năm 2013* |

# TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

*V/v: Thông qua công tác nhân sự, tổ chức Đại hội cổ đông thường niên*

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Bất động sản Dầu khí

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty CP Bất động sản Dầu khí ngày 09 tháng 4 năm 2010.

**I. Công tác nhân sự:**

Hội đồng Quản trị Công ty CP Bất động sản Dầu khí kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua các chức danh và chức vụ trong Công ty như sau:

1. HĐQT Công ty đã bổ nhiệm ông Đoàn Vũ Tiến, sinh năm 1983, Cử nhân Kinh tế, Kế toán trưởng Công ty làm thành viên HĐQT Công ty CP Bất động sản Dầu khí kể từ ngày 14/11/2012 thay cho ông Nguyễn Quý Hưng do đã chuyển công tác.

2. Ông Phạm Ngọc Tú, sinh năm 1979, Cử nhân Kinh tế, Cử nhân Luật, Kế toán trưởng Tổng Công ty VIWASEEN thôi tham gia Ban kiểm soát Công ty CP Bất động sản Dầu khí.

3. Bổ nhiệm bà Hà Thị Minh, sinh năm 1981, Cử nhân Kinh tế, Chuyên viên Phòng Tài chính – Kế toán Tổng Công ty VIWASEEN tham gia ứng cử thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Bất động sản Dầu khí thay cho ông Phạm Ngọc Tú.

4. Bổ nhiệm ông Thân Thế Sơn, Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bất động sản Dầu khí kiêm nhiệm chức vụ Tổng giám đốc Công ty CP Bất động sản Dầu khí năm 2013.

**II. Công tác tổ chức Đại hội cổ đông thường niên:**

Để tiết kiệm chi phí và thuận tiện cho việc tổ chức Đại hội, HĐQT Công ty CP Bất động sản Dầu khí kính đề nghị Đại hội cổ đông thông qua công tác tổ chức Đại hội cổ đông thường niên như sau:

Kể từ Đại hội cổ đông thường niên năm 2014, Công ty CP Bất động sản Dầu khí sẽ đăng Thư mời và Thông báo họp Đại hội cổ đông thường niên trên Website Công ty và 01 báo phát hành toàn quốc (Báo Lao động, Báo Thanh niên... v.v) vào cuối Quý I hàng năm theo quy định tại Điều lệ Công ty CP Bất động sản Dầu khí thay cho việc gửi Thư mời trực tiếp.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua các nội dung nêu trên.

Trân trọng cảm ơn !

**T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**
**CHỦ TỊCH**

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

**Thân Thế Sơn**

*Nơi nhận:*
- Như trên;
- Lưu VT. HĐQT.

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Số 16 /TTr-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

*Hà Nội, ngày 18 tháng 04 năm 2013*

# TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

*(V/v: cho phép tìm kiếm các đối tác có năng lực để cùng hợp tác thực hiện đầu tư xây dựng Dự án cải tạo lại chung cư cũ 97 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội)*

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ.**

*- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005;*

*- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Bất động sản dầu khí;*

*- Nghị quyết số 18/NQ-HĐQT của HĐQT Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí ngày 18 tháng 04 năm 2013.*

Dự án đầu tư xây dựng lại khu tập thể cũ 97 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội đã được Công ty thực hiện hoàn thành thủ tục thu hồi, giao đất theo quy định và thực hiện công tác giải phóng mặt bằng được trên 70% diện tích. Hiện Công ty đang tiếp tục phối hợp cùng các Cấp chính quyền tích cực thực hiện công tác GPMB của Dự án.

Đến thời điểm 31/12/2012 giá trị đầu tư xây dựng cơ bản của Dự án là trên 30 tỷ đồng được Công ty thực hiện bằng nguồn vốn tự có. Theo Dự án được phê duyệt, nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty tham gia vào Dự án là trên 120 tỷ đồng. Hiện nay số vốn chủ sở hữu còn lại được Công ty thực hiện đầu tư vào Dự án Khu nhà ở Dầu khí Tân Thành và một số Dự án khác. Tuy nhiên việc kinh doanh các sản phẩm của Dự án Khu nhà ở Dầu khí Tân Thành đang gặp rất nhiều khó khăn, lượng hàng tồn kho còn lớn. Do vậy việc thu xếp nguồn vốn chủ sở hữu để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng lại khu tập thể cũ 97 Láng Hạ gặp nhiều khó khăn.

Bên cạnh đó việc vay vốn để thực hiện các dự án bất động sản từ các tổ chức tín dụng, ngân hàng đang bị thắt chặt. Mặc dù Công ty đã rất tích cực trong việc tiếp cận nguồn vốn của các ngân hàng như: Ngân hàng TMCP Quân Đội, Quỹ đầu tư phát triển TP Hà Nội, Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển nhưng việc vay vốn từ các tổ chức tín dụng để thực hiện đầu tư là rất khó.

Trong năm 2013, để có đủ nguồn vốn thực hiện đầu tư đồng thời một phần chia sẻ rủi do Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí kính đề nghị Đại hội cổ đông xem xét phê duyệt các nội dung sau:

- Cho phép Công ty được tìm kiếm các đối tác có năng lực về tài chính để cùng hợp tác thực hiện đầu tư xây dựng lại khu tập thể cũ 97 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội.

- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty thương thảo, phê duyệt các nội dung trong quá trình hợp tác thực hiện dự án với các đối tác nhằm đảm bảo lợi ích tối đa của Công ty và các cổ động; đảm bảo tuân thủ theo các quy định hiện hành của Pháp luật và các quy định của Công ty có liên quan.

Kính trình ĐHĐCĐ Công ty xem xét, thông qua các nội dung như trên.

*Xin trân trọng cảm ơn!*

*Nơi nhận:*
- *Như trên;*
- *Lưu VT, T/ký HĐQT.*

**T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**
**CHỦ TỊCH**

S.Đ.K.K.D: 0102025250 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ - Q. ĐỐNG ĐA - TP. HÀ NỘI

**Thân Thế Sơn**